
SUPLEMENTO DE VIVIENDA DE **PAGINA/12** · AÑO 1 · Nº5
SABADO 10 DE ABRIL DE 1999

Image Bank

LA SEDUCCION

Vivir en una casa es, posiblemente, el sueño que atrae a casi todo habitante de departamento. Los precios se han acercado a los de las propiedades horizontales. El ahorro de expensas es otro incentivo. Sin embargo, el temor a los robos se ha constituido en una firme barrera.

Liniers atrae por los menores precios

m² Por Claudio Zlotnik

Con la llegada de la crisis, Liniers se ha vuelto un barrio atractivo. En la zona se encuentran viviendas hasta un 30 por ciento más baratas que en los barrios vecinos, como Caballito o Almagro. Sin embargo, hasta ahora no le pudo escapar al achatamiento general que está caracterizando al mercado inmobiliario. Las ventas en Liniers cayeron en picada durante el primer trimestre en comparación con el período enero-marzo del '98.

Los precios también bajaron. Entre 10 y 20 por ciento en los últimos doce meses, en línea con lo que sucedió en el resto de la Capital. "Se vende sólo lo que está a buen precio", reconoció ante *m2* Jorge Laudani, de Borrajo, una inmobiliaria que lleva 46 años de presencia en la zona. "A Liniers lo elige el público que quiere escaparse de la gran concentración demográfica y precios más bajos que en otros lugares de la ciudad", añadió Laudani.

En Liniers, la crisis golpeó con fuerza. Claudio Mazzitelli, de la inmobiliaria Naccarato, admitió a *m2* que las operaciones concretadas durante el primer trimestre fueron un 40 por ciento menores a las del período enero-marzo del '98. "En marzo concretamos ocho ventas contra doce del año pasado. La causa de la caída no pasa solamente porque la gente tiene más temor a endeudarse ante la incertidumbre de la crisis. También sucede que los bancos han endurecido sus solicitudes y hay clientes que no llegan a calificar para sacar un crédito hipotecario", explicó el empresario.

La zona de Naón –delimitada por las calles Emilio Castro, Juan Bautista Alberdi, Carhué y la avenida General Paz– es la más buscada en Liniers. Conseguir una vivienda en ese perímetro cuesta en promedio un 15 por ciento más que en otros lugares del barrio. Cada metro cuadrado de un departamento usado vale 900 dólares y de uno a estrenar llega a 1000. Incluso, los precios se encarecen algo más si la vivienda está ubicada en la avenida Rivadavia.

Las viviendas denominadas "tipo casa" son las más buscadas en Liniers. Y es por ese motivo que la mayoría de las nuevas construcciones son de ese modelo. Lo más típico es que en un mismo lote se construyan cuatro unidades en planta baja y otras tres o cuatro en alto. También se consiguen departamentos de entre quince y veinte años de antigüedad en edificios de no más de ocho o nueve pisos.

"Casi no hay demanda de departamentos. Lo que sucede es que, en el barrio, las expensas –en torno de los cien pesos mensuales– son elevadas respecto de lo que cuesta una unidad o lo que se paga de alquiler. Hace tiempo que el público se acostumbró a tomar nota del valor de las expensas y rehúye a pagarlas si son caras", comentó Mazzitelli.

Por su parte, Norberto Maccaroni, de la inmobiliaria homónima, coincidió con sus colegas en que el mercado "está peleado. Además que los valores declinaron de un año a esta parte, lo más común es ver el regateo entre comprador y vendedor. Y en ese tira y afloje, el precio mejora aún más, entre un 5 y un 10 por ciento".

Cotizaciones por barrio

Valores en Liniers

COMPRA	
1 ambiente	$ 25 a 30.000
2 ambientes	$ 35 a 42.000
3 ambientes	$ 45 a 60.000

ALQUILER	
2 ambiente	$ 300 a 330
3 ambientes	$ 350 a 400
Tipo casa	$ 450 a 50

Fuente: Inmobiliarias Maccaroni, Naccarato y Borrajo.

MUDARSE A UNA CASA EJERC

Con venta

Entre un departamento y una casa, son mayo pudieran, optarían por la segunda. Pero el tem también pesa a la hora de decidir. Ofertas y te

m² Por Aldo Garzón

Una casa tiene innumerables ventajas con respecto a un departamento. En primer lugar, es una ventana al cielo, algo a lo que sólo de refilón tiene acceso quien vive en propiedad horizontal. En segundo término, quien se muda a una casa le dice adiós, también, a la muchas veces pesada carga de las expensas. Incluso si eligiera una casa en PH, su situación mejoraría en ese aspecto. Pero, ¿hasta qué punto es fácil pasar de un departamento a una casa?

m2 consultó a varios agentes inmobiliarios para quienes, por las zonas donde operan, este tipo de viviendas es parte importante de sus negocios. Por ejemplo, Almagro es uno de esos lugares de Buenos Aires donde es posible hallar casas, principalmente antiguas, tanto en su emplazamiento típico individual cuanto en propiedad horizontal. En dúplex, también es posible dar con unidades nuevas.

Muy cerca, sin embargo, se tiende la difusa línea que separa al relativamente seguro Almagro del poco propicio, por ahora, sector del viejo Abasto. El magnate George Soros ha invertido fuertemente allí, pero debe ser muy a futuro porque, según la percepción de varios operadores del mercado, el Abasto todavía es un mundo cerrado para los grandes negocios. El alto nivel de inseguridad pública que se detecta allí y la existencia de muchas casas tomadas, que multiplica un fenómeno ya extendido en toda la Capital, pone freno a los posibles compradores.

> **Sartén:** ***Los compradores tienen la sartén por el mango. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan 170".***

Omar Massotto, propietario de una de las agencias inmobiliarias que operan en Almagro, dice que, a pesar de una oferta sostenida en materia de casas, "la demanda está paralizada". Es más o menos la misma historia que se viene escuchando en los últimos meses acerca de todo el mercado inmobiliario. "La gente camina mucho, se fija en los detalles, pero, al final, el nivel de concreción de ventas es muy bajo".

De hecho, en algún sentido los potenciales compradores parecen tener la sartén por el mango. Massotto señala uno de los puntos comunes que se observan a la hora de querer finiquitar una transacción. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, entonces piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan con 170". El negocio se vuelve "muy duro cuando se trata de operaciones por encima de los 100 mil dólares".

El problema es que, justamente, la mayoría de las casas, por lo menos en Almagro, cuesta por arriba de esa cifra, salvo que se trate de casas en PH, que también son muy buscadas. Se entiende por casas en propiedad horizontal aquellas que, constituyendo en origen una unidad, han sido posteriormente subdivididas y ahora tienen varios propietarios que disponen de un patio, una entrada o un pasillo comunes.

El termómetro para quien ve este mercado desde afuera puede ser, claro, el volumen de avisos en los diarios. Pero para quienes tratan directamente con los clientes, el clima de los negocios puede medirse ya de entrada por la afluencia de público a las guardias inmobiliarias. Los días de semana, según Massotto, son de movimiento prácticamente nulo. Y los sábados y domingos ha mermado considerablemente el nivel de visita a los inmuebles en venta.

De los que se acercan, aunque sea tímidamente, a preguntar por las casas en oferta, se observa una marcada preferencia por las viviendas antiguas, de entre 40 y 50 años, que con un presupuesto adecuado pueden ser recicladas y volverlas a buena parte de su original esplendor. La tarea obligada, en todas ellas, es en principio el reemplazo de todo el sistema de cañerías. Los precios varían en este rubro mucho más que en departamentos de propiedad horizontal. Aun así, Massotto los coloca en un rango que va desde los 800 hasta los 1200 dólares el metro cuadrado, "pero nunca llegan a 3000, como se dijo absurdamente por ahí", puntualizó. Entre las calles Gallo y Agüero existiría un buen mercado para las casas en PH, si no fuera, como dice Massotto, "por el ambiente deprimente que se observa en esa zona y que hace que cualquier potencial comprador, cuando se acerca al lugar, se aleje rápidamente de allí".

A pesar de su buena ubicación, una casa puede tener algún déficit de seguridad en su entorno. Por eso hay gente que, pudiéndolo hacer, no se decide por la libertad que ofrece

HAY MAS INTERESAD

Más visit

m² Por A. G.

Para Alfredo Perrotta, de Glem Propiedades, enero y febrero fueron meses más efectivos en cuanto a ventas que lo que está resultando el bimestre marzo-abril. Esta inmobiliaria opera en Almagro, San Cristóbal y Congreso, donde todavía existe un buen stock de casas en PH. Durante el verano pasado, según Perrotta, a las guardias iban en promedio unos 15 interesados por día, uno de los cuales, casi con seguridad, concretaba la compra. Ahora, en cambio, se nota que el promedio de visitas aumentó a 24, pero las operaciones son muy escasas.

Esta retracción de la demanda coincide con precios en alza. Departamentos tipo casa que hace un año se vendían en 35 ó 36 mil dólares, actualmente pueden costar entre 41 y 42 mil dólares. La ventaja de adquirir este tipo de vivienda es la expensa cero o, a lo sumo, del orden de los 25 pesos mensuales.

Federico Hindenlang, de D'Odorico Propiedades, remarca la importancia que reviste el tema seguridad para quienes se deciden por una casa. "Mucha gente que es candidata a obtener este tipo de vivienda, se retrae ante las ventajas que ofrece una buena vigilancia en los edificios de propiedad horizontal", manifestó. D'Odorico atiende una importante franja del mercado inmobilia-

Liniers atrae por los menores precios

m² Por Claudio Zlotnik

Con la llegada de la crisis, Liniers se ha vuelto un barrio atractivo. En la zona se encuentran viviendas hasta un 30 por ciento más baratas que en los barrios vecinos, como Caballito o Almagro. Sin embargo, hasta ahora no le pudo escapar al achatamiento general que está caracterizando al mercado inmobiliario. Las ventas en Liniers cayeron en picada durante el primer trimestre en comparación con el período enero-marzo del '98.

Los precios también bajaron. Entre 10 y 20 por ciento en los últimos doce meses, en línea con lo que sucedió en el resto de la Capital. "Se vende sólo lo que está a buen precio", reconoció ante *m2* Jorge Laudani, de Borrajo, una inmobiliaria que lleva 46 años de presencia en la zona. "A Liniers lo elige el público que quiere escaparse de la gran concentración demográfica y precios más bajos que en otros lugares de la ciudad", añadió Laudani.

En Liniers, la crisis golpeó con fuerza. Claudio Mazzitelli, de la inmobiliaria Naccarato, admitió a *m2* que las operaciones concretadas durante el primer trimestre fueron un 40 por ciento menores a las del período enero-marzo del '98. "En marzo concretamos ocho ventas contra doce del año pasado. La causa de la caída no pasa solamente porque la gente tiene más temor a endeudarse ante la incertidumbre de la crisis. También sucede que los bancos han endurecido sus solicitudes y hay clientes que no llegan a calificar para sacar un crédito hipotecario", explicó el empresario.

La zona de Naón –delimitada por las calles Emilio Castro, Juan Bautista Alberdi, Carhué y la avenida General Paz– es la más buscada en Liniers. Conseguir una vivienda en ese perímetro cuesta en promedio un 15 por ciento más que en otros lugares del barrio. Cada metro cuadrado de un departamento usado vale 900 dólares y de uno a estrenar llega a 1000. Incluso, los precios se encarecen algo más si la vivienda está ubicada en la avenida Rivadavia.

Las viviendas denominadas "tipo casa" son las más buscadas en Liniers. Y es por ese motivo que la mayoría de las nuevas construcciones son de ese modelo. Lo más típico es que en un mismo lote se construyan cuatro unidades en planta baja y otras tres o cuatro en alto. También se consiguen departamentos de entre quince y veinte años de antigüedad en edificios de no más de ocho o nueve pisos.

"Casi no hay demanda de departamentos. Lo que sucede es que, en el barrio, las expensas –en torno de los cien pesos mensuales– son elevadas respecto de lo que cuesta una unidad o lo que se paga de alquiler. Hace tiempo que el público se acostumbró a tomar nota del valor de las expensas y rehúye a pagarlas si son caras", comentó Mazzitelli.

Por su parte, Norberto Maccaroni, de la inmobiliaria homónima, coincidió con sus colegas en que el mercado "está peleado. Además que los valores declinaron de un año a esta parte, lo más común es ver el regateo entre comprador y vendedor. Y en ese tira y afloje, el precio mejora aún más, entre un 5 y un 10 por ciento".

Cotizaciones por barrio

Valores en Liniers

COMPRA	
1 ambiente	$ 25 a 30.000
2 ambientes	$ 35 a 42.000
3 ambientes	$ 45 a 60.000

ALQUILER	
2 ambiente	$ 300 a 330
3 ambientes	$ 350 a 400
Tipo casa	$ 450 a 50

Fuente: Inmobiliarias Maccaroni, Naccarato y Borrajo.

m² Por Aldo Garzón

MUDARSE A UNA CASA EJERCE UN GRAN ATRACTIVO, PERO PREOCUPA LA SEGURIDAD

Con ventana al cielo y sin expensas

Entre un departamento y una casa, son mayoría los que, si pudieran, optarían por la segunda. Pero el tema de la seguridad también pesa a la hora de decidir. Ofertas y tendencias de precios.

Una casa tiene innumerables ventajas con respecto a un departamento. En primer lugar, es una ventana al cielo, algo a lo que sólo de refilón tiene acceso quien vive en propiedad horizontal. En segundo término, quien se muda a una casa le dice adiós, también, a la muchas veces pesada carga de las expensas. Incluso si eligiera una casa en PH, su situación mejoraría en ese aspecto. Pero, ¿hasta qué punto es fácil pasar de un departamento a una casa?

m2 consultó a varios agentes inmobiliarios para quienes, por las zonas donde operan, este tipo de viviendas es parte importante de sus negocios. Por ejemplo, Almagro es uno de esos lugares de Buenos Aires donde es posible hallar casas, principalmente antiguas, tanto en su emplazamiento típico individual cuanto en propiedad horizontal. En dúplex, también es posible dar con unidades nuevas.

Muy cerca, sin embargo, se tiende la difusa línea que separa al relativamente seguro Almagro del poco propicio, por ahora, sector del viejo Abasto. El magnate George Soros ha invertido fuertemente allí, pero debe ser muy a futuro porque, según la percepción de varios operadores del mercado, el Abasto todavía es un mundo cerrado para los grandes negocios. El alto nivel de inseguridad pública que se detecta allí y la existencia de muchas casas tomadas, que multiplica un fenómeno ya extendido en toda la Capital, pone freno a los posibles compradores.

> ■ **Sartén:** ***Los compradores tienen la sartén por el mango. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan 170".***

Omar Massotto, propietario de una de las agencias inmobiliarias que operan en Almagro, dice que, a pesar de una oferta sostenida en materia de casas, "la demanda está paralizada". Es más o menos la misma historia que se viene escuchando en los últimos meses acerca de todo el mercado inmobiliario. "La gente camina mucho, se fija en los detalles, pero, al final, el nivel de concreción de ventas es muy bajo".

De hecho, en algún sentido los potenciales compradores parecen tener la sartén por el mango. Massotto señala uno de los puntos comunes que se observan a la hora de querer finiquitar una transacción. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, entonces piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan con 170". El negocio se vuelve "muy duro cuando se trata de operaciones por encima de los 100 mil dólares".

El problema es que, justamente, la mayoría de las casas, por lo menos en Almagro, cuesta por arriba de esa cifra, salvo que se trate de casas en PH, que también son muy buscadas. Se entiende por casas en propiedad horizontal aquellas que, constituyendo en origen una unidad, han sido posteriormente subdivididas y ahora tienen varios propietarios que disponen de un patio, una entrada o un pasillo comunes.

El termómetro para quien ve este mercado desde afuera puede ser, claro, el volumen de avisos en los diarios. Pero para quienes tratan directamente con los clientes, el clima de los negocios puede medirse ya de entrada por la afluencia de público a las guardias inmobiliarias. Los días de semana, según Massotto, son de movimiento prácticamente nulo. Y los sábados y domingos ha mermado considerablemente el nivel de visita a los inmuebles en venta.

De los que se acercan, aunque sea tímidamente, a preguntar por las casas en oferta, se observa una marcada preferencia por las viviendas antiguas, de entre 40 y 50 años, que con un presupuesto adecuado pueden ser recicladas y volverlas a buena parte de su original esplendor. La tarea obligada, en todas ellas, es en principio el reemplazo de todo el sistema de cañerías. Los precios varían en este rubro mucho más que en departamentos de propiedad horizontal. Aun así, Massotto los coloca en un rango que va desde los 800 hasta los 1200 dólares el metro cuadrado, "pero nunca llegan a 3000, como se dijo absurdamente por ahí", puntualizó. Entre las calles Gallo y Agüero existiría un buen mercado para las casas en PH, si no fuera, como dice Massotto, "por el ambiente deprimente que se observa en esa zona y que hace que cualquier potencial comprador, cuando se acerca al lugar, se aleje rápidamente de allí".

A pesar de su buena ubicación, una casa puede tener algún déficit de seguridad en su entorno. Por eso hay gente que, pudiéndolo hacer, no se decide por la libertad que ofrece una casa cuando ve que un edificio de departamentos dificulta el acceso a quien quiera atentar contra su propiedad.

Pero al final, según Massotto, la gente siempre va a preferir mudarse a una casa. Este agente inmobiliario cree que, a pesar de las actuales dificultades, el mercado se recuperará. Considera que una de las principales razones es el alto nivel de gastos por expensas en los edificios de propiedad horizontal, que "ya está generando una gran cantidad de juicios". En cuanto al tema de la seguridad, por ahora no queda sino como solución una buena reja.

Lo que dice el mercado

- Hay un mercado muy activo para propiedades de menos de U$S 100.000.
- En propiedades de 40 a 50 años, los precios oscilan entre U$S 800 y 1200 por m2.
- Los dúplex de hasta U$S 200.000 también tienen una demanda fuerte.
- En Belgrano "R" los precios han bajado hasta un 25 por ciento en dos años.
- En Almagro, San Cristóbal y Congreso, en cambio, los PH aumentaron hasta un 20 por ciento.


Alejandro Elías
■ Los dúplex en barrios residenciales, sobre todo si no pasan de 200 mil dólares, tienen buena demanda.

HAY MAS INTERESADOS, PERO SE DEMORAN LAS OPERACIONES

Más visitas y menos ventas

m² Por A. G.

Para Alfredo Perrotta, de Glem Propiedades, enero y febrero fueron meses más efectivos en cuanto a ventas que lo que está resultando el bimestre marzo-abril. Esta inmobiliaria opera en Almagro, San Cristóbal y Congreso, donde todavía existe un buen stock de casas en PH. Durante el verano pasado, según Perrotta, a las guardias iban en promedio unos 15 interesados por día, uno de los cuales, casi con seguridad, concretaba la compra. Ahora, en cambio, se nota que el promedio de visitas aumentó a 24, pero las operaciones son muy escasas.

Esta retracción de la demanda coincide con precios en alza. Departamentos tipo casa que hace un año se vendían en 35 ó 36 mil dólares, actualmente pueden costar entre 41 y 42 mil dólares. La ventaja de adquirir este tipo de vivienda es la expensa cero o, a lo sumo, del orden de los 25 pesos mensuales.

Federico Hindenlang, de D'Odorico Propiedades, remarca la importancia que reviste el tema seguridad para quienes se deciden por una casa. "Mucha gente que es candidata a obtener este tipo de vivienda, se retrae ante las ventajas que ofrece una buena vigilancia en los edificios de propiedad horizontal", manifestó. D'Odorico atiende una importante franja del mercado inmobiliario, centrada particularmente en la zona tradicional de Belgrano "R".

En ese sector, la mayoría de las casas no tiene más de 20 años de antigüedad y las que son más viejas han sido continuamente recicladas por sus sucesivos dueños, lo que ha permitido mantener al barrio en sus principales características. Hindenlang señaló a *m2* que todavía hay un buen stock en oferta, pero con precios descendentes desde hace dos años, a la inversa de lo que sucede en barrios de clase media, como Almagro y Congreso. "Todavía –dice– no aparece el piso para el valor de estos inmuebles". En algunos casos, la caída representó hasta un 25 por ciento, pero es difícil hacer un promedio debido a la variedad de las viviendas. Sin embargo, puede establecerse una medida con respecto a las construcciones nuevas. "De 1000 ó 1200 dólares que costaba el metro cuadrado hace un par de años, se ha bajado a alrededor de 700", estimó Hindenlang. Un segmento afortunado del mercado es el de los dúplex, siempre que su precio no supere los 200 mil dólares. El público que los demanda es de un estilo distinto al de las casas tradicionales. Sus constructores y comercializadores, según Hindenlang, "han encontrado una ecuación razonable en cuanto a precio", lo que ha permitido sostener una demanda de por sí bastante fuerte.

> ■ **Alquileres:** ***El mercado de alquileres de casas es muy reducido. En general, son compañías o personas extranjeras las que alimentan este sector del negocio.***

Mucho más reducido, en cambio, es el mercado de alquileres de casas. En general, son compañías o individuos extranjeros los que alimentan este sector del negocio. Como práctica habitual, se asume que el precio del alquiler mensual debe ser del 0,8 por ciento del valor de venta del inmueble, relación que rara vez es puesta en discusión. De acuerdo con Hindenlang, no se observa que haya aumentado mucho la oferta de alquileres, ni siquiera para obtener alguna renta a la espera de poder vender a mejores precios. Tampoco hay cambios en la demanda. Es que, remarca, puede ser ventajoso dejar de pagar expensas en un edificio de PH, pero "la seguridad no tiene precio".

Esther Chajón, de Tizado Propiedades, opina, sin embargo que, para quien está decidido a mudarse a una casa, los posibles inconvenientes de seguridad no son un factor importante, aunque se los tenga en cuenta. En Belgrano "R", por supuesto, los controles son más efectivos que en Colegiales, que es otro de los barrios donde opera Tizado. Chajón asegura que los valores para las casas de hasta 250 mil dólares se mantienen, mientras se observa una muy fuerte demanda de dúplex y casas en PH, viviendas por las cuales "la gente se desespera".

Entre 80 y 120 mil dólares, casas en dúplex y en propiedad horizontal "se venden muy bien", asegura Esther Chajón. Las casas más grandes, cuyos valores superan los 250 mil pesos, ya son más difíciles de colocar. Eneste caso, la oferta supera con mucho a los posibles compradores y, cuando se formaliza una operación, casi siempre es obviando el crédito. Si bien desde marzo ha repuntado el interés de la gente por las casas, según señaló, la relación de visitas recibidas durante un fin de semana entre una casa grande y otra en PH es más o menos de 8 a 1 a favor de la segunda.

Los alquileres, que tienen una demanda prácticamente focalizada en las empresas extranjeras, son siempre de casas grandes y se pactan, según Chajón, a 2000 ó 3000 dólares mensuales en Belgrano. Este segmento del negocio no parece que vaya a tener muchos cambios en los próximos meses, pero sí el resto, especialmente el de las casas en PH, para las cuales, dice Chajón, hay un mercado en fuerte crecimiento.

E UN GRAN ATRACTIVO, PERO PREOCUPA LA SEGURIDAD

na al cielo y sin expensas

ía los que, si
a de la seguridad
ndencias de precios.

una casa cuando ve que un edificio de departamentos dificulta el acceso a quien quiera atentar contra su propiedad.

Pero al final, según Massotto, la gente siempre va a preferir mudarse a una casa. Este agente inmobiliario cree que, a pesar de las actuales dificultades, el mercado se recuperará. Considera que una de las principales razones es el alto nivel de gastos por expensas en los edificios de propiedad horizontal, que "ya está generando una gran cantidad de juicios". En cuanto al tema de la seguridad, por ahora no queda sino como solución una buena reja.

Lo que dice el mercado

- Hay un mercado muy activo para propiedades de menos de U$S 100.000.
- En propiedades de 40 a 50 años, los precios oscilan entre U$S 800 y 1200 por m2.
- Los dúplex de hasta U$S 200.000 también tienen una demanda fuerte.
- En Belgrano "R" los precios han bajado hasta un 25 por ciento en dos años.
- En Almagro, San Cristóbal y Congreso, en cambio, los PH aumentaron hasta un 20 por ciento.

Alejandro Elías



■ Los dúplex en barrios residenciales, sobre todo si no pasan de 200 mil dólares, tienen buena demanda.

OS, PERO SE DEMORAN LAS OPERACIONES

as y menos ventas

rio, centrada particularmente en la zona tradicional de Belgrano "R".

En ese sector, la mayoría de las casas no tiene más de 20 años de antigüedad y las que son más viejas han sido continuamente recicladas por sus sucesivos dueños, lo que ha permitido mantener al barrio en sus principales características. Hindenlang señaló a *m2* que todavía hay un buen stock en oferta, pero con precios descendentes desde hace dos años, a la inversa de lo que sucede

■ **Alquileres:** *El mercado de alquileres de casas es muy reducido. En general, son compañías o personas extranjeras las que alimentan este sector del negocio.*

en barrios de clase media, como Almagro y Congreso. "Todavía –dice– no aparece el piso para el valor de estos inmuebles". En algunos casos, la caída representó hasta un 25 por ciento, pero es difícil hacer un promedio debido a la variedad de las viviendas. Sin embargo, puede establecerse una medida con respecto a las construcciones nuevas. "De 1000 ó 1200 dólares que costaba el metro cuadrado hace un par de años, se ha bajado a alrededor de 700", estimó Hindenlang. Un segmento afortunado del mercado es el de los dúplex, siempre que su precio no supere los 200 mil dólares. El público que los demanda es de un estilo distinto al de las casas tradicionales. Sus constructores y comercializadores, según Hindenlang, "han encontrado una ecuación razonable en cuanto a precio", lo que ha permitido sostener una demanda de por sí bastante fuerte.

Mucho más reducido, en cambio, es el mercado de alquileres de casas. En general, son compañías o individuos extranjeros los que alimentan este sector del negocio. Como práctica habitual, se asume que el precio del alquiler mensual debe ser del 0,8 por ciento del valor de venta del inmueble, relación que rara vez es puesta en discusión. De acuerdo con Hindenlang, no se observa que haya aumentado mucho la oferta de alquileres, ni siquiera para obtener alguna renta a la espera de poder vender a mejores precios. Tampoco hay cambios en la demanda. Es que, remarca, puede ser ventajoso dejar de pagar expensas en un edificio de PH, pero "la seguridad no tiene precio".

Esther Chajón, de Tizado Propiedades, opina, sin embargo que, para quien está decidido a mudarse a una casa, los posibles inconvenientes de seguridad no son un factor importante, aunque se los tenga en cuenta. En Belgrano "R", por supuesto, los controles son más efectivos que en Colegiales, que es otro de los barrios donde opera Tizado. Chajón asegura que los valores para las casas de hasta 250 mil dólares se mantienen, mientras se observa una muy fuerte demanda de dúplex y casas en PH, viviendas por las cuales "la gente se desespera".

Entre 80 y 120 mil dólares, casas en dúplex y en propiedad horizontal "se venden muy bien", asegura Esther Chajón. Las casas más grandes, cuyos valores superan los 250 mil pesos, ya son más difíciles de colocar. En este caso, la oferta supera con mucho a los posibles compradores y, cuando se formaliza una operación, casi siempre es obviando el crédito. Si bien desde marzo ha repuntado el interés de la gente por las casas, según señaló, la relación de visitas recibidas durante un fin de semana entre una casa grande y otra en PH es más o menos de 8 a 1 a favor de la segunda.

Los alquileres, que tienen una demanda prácticamente focalizada en las empresas extranjeras, son siempre de casas grandes y se pactan, según Chajón, a 2000 ó 3000 dólares mensuales en Belgrano. Este segmento del negocio no parece que vaya a tener muchos cambios en los próximos meses, pero sí el resto, especialmente el de las casas en PH, para las cuales, dice Chajón, hay un mercado en fuerte crecimiento.

CAL Y ARENA

El nivel general del costo de la construcción en el Gran Buenos Aires, correspondiente al mes de marzo pasado, registró un incremento del 0,2 por ciento con respecto a febrero. Este resultado surge como consecuencia del alza de 0,5 por ciento en el capítulo Mano de Obra y de 0,2 por ciento en Gastos Generales. En tanto, se mantuvo invariable el renglón Materiales.

En el análisis por ítem de obra se observan variaciones en Movimiento de tierra del 0,2 por ciento, Estructura del 0,2 por ciento, Albañilería del 0,5 por ciento y Otros trabajos y gastos del 0,3. En tanto, se registraron bajas en Instalación Eléctrica del 0,1 por ciento, Carpintería Metálica y herrería del 0,1 por ciento y Pintura del 0,1 por ciento. El resto de los ítems no registró variaciones.

Al comparar el Nivel General de marzo de 1999 con el mismo período de 1998, se observa un alza del 0,5 por ciento.

INDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION

Año 1999

	Febrero	Marzo
Nivel General	99,2	99,4
Materiales	100,7	100,7
Mano de Obra	97,5	98,0
Gastos generales	99,9	100,1

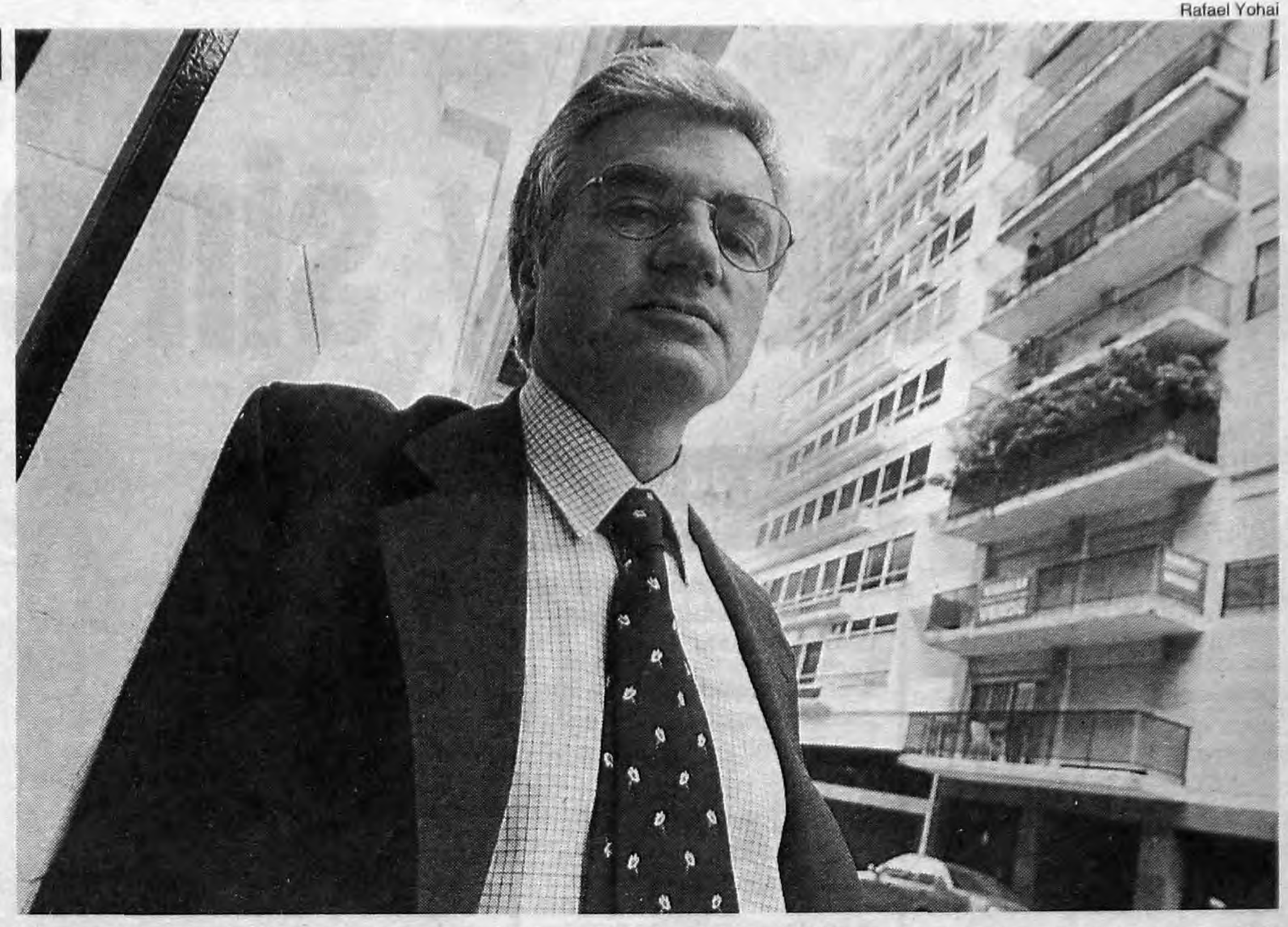
Base: 1993 = 100

Variación porcentual de Marzo 1999 respecto a:

	Feb.'99	Dic.'98	Mar.'98
Nivel General	0,2	0,5	0,5
Materiales	0	- 0,2	- 0,9
Mano de Obra	0,5	1,2	1,9
Gastos Grales.	0,2	1,0	1,2

Fuente: Indec

m² Por el arq. Carlos Lebrero *



Rafael Yohai

■ "Los planes y las normativas no están adaptados a las problemáticas actuales de crecimiento urbano."

Riesgo de colapso en Buenos Aires, puerta del Mercosur

El autor advierte sobre los desajustes ambientales de la ciudad. La política de privatizaciones, opina, agravó las falencias.

El Area Metropolitana de Buenos Aires es la puerta del Mercosur en donde ha tenido desarrollo un área portuaria que moviliza la mayor cantidad de carga y por donde más turistas ingresan en América latina. Es, sin lugar a dudas, una de las grandes ciudades del mundo por su talla, por el desempeño en la cultura y por el dinamismo de la economía, con un nivel de concentración de actividades y de intercambios que ha generado a lo largo de la historia un patrimonio urbano relevante y valorado por la identidad y la calidad alcanzadas. Estas características permiten calificarla como una ciudad altamente competitiva y nos obligan a pensar aún más en las condiciones de sustentabilidad y en la calidad de vida de la población.

Los graves problemas están centrados en desajustes ambientales que pueden hacer colapsar al conjunto, como de hecho ha sucedido con la provisión de electricidad y con el manejo del agua que sirven como muestras de políticas poco previsoras. La población no puede soportar la serie de catástrofes con el consecuente deterioro que produce en la economía y la administración pública, que se ve obligada a realizar esfuerzos no previstos y nunca suficientes. Asimismo la vida privada resulta afectada con seriedad, a veces a límites insostenibles.

El medio metropolitano tiene una gran complejidad y su gestión fue fragmentada por las empresas nacionales de servicios y, posteriormente, por la política de privatización, que en algunos casos ha agravado el problema del planeamiento y de la asignación de las inversiones.

En términos territoriales, sin embargo, la ciudad cuenta aún con numerosos recursos que deben ser valorizados con previsión. Estas superficies con un desarrollo que considere las condiciones de la permeabilidad del suelo, el paisaje y la forestación, junto con la racionalidad en la asignación de los usos asociados, pueden incidir fuertemente en el mejoramiento ambiental y en la calidad de vida de la población.

En el periurbano, la interfase Pampa, tejido urbano y la costa ribereña constituyen las grandes reservas de áreas libres. No existen planes ni normativas adaptadas a las problemáticas actuales que permitan prever un control sobre el destino en estas áreas productivas y para la recreación. Los usos del suelo para la agricultura y la forestación que permiten contener los límites urbanos y brindar un hinterland productivo y como receptor de residuos ubicados de forma inmediata a la ciudad, no son desarrollados en nuestra legislación como en otros países. Por lo tanto, los planes y las normativas no están adaptados a las problemáticas actuales de crecimiento urbano.

El borde ribereño depende de la suerte de las gestiones municipales, sin que haya sido realizada una gestión de coordinación regional para un recurso que es *indispensable* para la vida de la población, para el consumo del agua, para la digestión de los líquidos cloacales y para el esparcimiento y la recreación. En la costa norte se prioriza la parquización, mientras que en la costa sur el Ceamse desarrolla una de las principales y más extensas disposiciones de residuos.

Las áreas que aun atraviesan la aglomeración constituyen uno de los grandes recursos para posibilitar un desarrollo de mejoramiento de la calidad ambiental, así como también las tierras con destino a parque consolidadas. Los arroyos en las áreas bajas y los espacios ferroviarios en los altos constituyen los principales espacios encadenados, a los que la aglomeración debe recurrir para generar la trama verde metropolitana. Es fundamental reconsiderar los usos y destinos de estos corredores que, desarrollados con un criterio ambiental, podrían constituir inmensas reservas de biodiversidad.

Las áreas libres a desarrollar en el interior de la ciudad están constituidas por la tierra vacante desafectada del uso de transporte, de la reconversión industrial y de otras funciones, como los usos que las Fuerzas Armadas acumularon en extensiones que hoy exceden a las necesidades para su funcionamiento. Aquí se centra en general la controversia urbana de los desarrolladores de proyectos con las asociaciones que agrupan los intereses más directos de la población. Creo que en este punto aún queda mucho por aclarar y mucho que prever. No nos podemos olvidar de las ventas por parte del Gobierno nacional de algún área parque con destinos no compatibles, de aprobación unánime del Congreso para la donación de un predio del patrimonio público a una organización religiosa, del establecimiento de algún Centro Comercial en tierras del Ejército.

Este debate es largo, pero recién comienza, porque el problema del destino de las áreas libres es un componente relevante para otorgar claridad al desarrollo urbano. Y de la asignación de estos predios depende el destino del paisaje futuro de la ciudad.

** Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos.*